

# 平成16年3月期 決算短信(連結)

平成16年5月24日

会社名 スターツ株式会社

登録銘柄

コード番号 8850

本社所在都道府県

(URL <http://www.starts.co.jp>)

東京都

代表者 役職名 取締役社長

氏名 関戸 博高

問い合わせ先 責任者役職名 専務取締役

氏名 大槻 三雄

TEL (03) 6202 - 0377

決算取締役会開催日 平成16年5月24日

米国会計基準採用の有無 無

## 1. 16年3月期の連結業績(平成15年4月1日~平成16年3月31日)

### (1) 連結経営成績

	売上高		営業利益		経常利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%
16年3月期	70,026	( 3.6 )	5,649	( 3.8 )	5,047	( 10.9 )
15年3月期	67,589	( 5.4 )	5,444	( 14.7 )	4,549	( 20.5 )

	当期純利益		1株当たり 当期純利益		株主資本 当期純利益率	総資本 経常利益率	売上高 経常利益率
	百万円	%	円	銭			
16年3月期	1,630	( 24.3 )	109	44	23.7	7.0	7.2
15年3月期	1,311	( 0.2 )	87	85	23.4	6.0	6.7

(注) 持分法投資損益 16年3月期 - 百万円 15年3月期 - 百万円  
 期中平均株式数(連結) 16年3月期 14,751,426株 15年3月期 14,772,517株  
 会計処理の方法の変更 無  
 売上高、営業利益、経常利益、当期純利益におけるパーセント表示は、対前期増減率

### (2) 連結財政状態

	総資産		株主資本		株主資本比率		1株当たり株主資本	
	百万円		百万円		%	円	銭	
16年3月期	70,587		7,655		10.8	518	08	
15年3月期	72,816		6,098		8.4	412	06	

(注) 期末発行済株式数(連結) 16年3月期 14,745,740株 15年3月期 14,768,110株

### (3) 連結キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー		投資活動による キャッシュ・フロー		財務活動による キャッシュ・フロー		現金及び現金同等物 期末残高	
	百万円		百万円		百万円		百万円	
16年3月期	6,922		745		2,429		11,763	
15年3月期	7,471		1,331		5,565		8,142	

### (4) 連結範囲及び持分法の適用に関する事項

連結子会社数 10社 持分法適用非連結子会社数 0社 持分法適用関連会社数 0社

### (5) 連結範囲及び持分法の適用の異動状況

連結(新規) 1社 (除外) 0社 持分法(新規) 0社 (除外) 0社

## 2. 17年3月期の連結業績予想(平成16年4月1日~平成17年3月31日)

	売上高		経常利益		当期純利益	
	百万円		百万円		百万円	
中間期	29,000		1,700		500	
通期	76,000		6,000		2,000	

(参考) 1株当たり予想当期純利益(通期) 90円17銭(株式分割後の発行済株式数22,179,433株にて算定しております)

上記の予想は現時点で入手可能な情報に基づき算出したものであり、実際の業績は今後さまざまな要因によって変動する可能性があります。上記の予想に関する事項については、添付資料9項をご参照下さい。

## 1. 企業集団の状況

当社企業グループは、当社および子会社 23 社で構成されておりますが、主要な事業内容と子会社等の当社企業グループにおける位置づけは次のとおりであります。

なお、当社企業グループが営んでいる事業内容と事業の種類別セグメントにおける事業区分は同一であります。

### 《仲介・賃貸管理事業》

首都圏及び全国主要都市（九州地区を除く）においては**スターツ㈱**が、九州地区においては**九州スターツ㈱（平成 15 年 8 月設立）（連結子会社）**がブランドネーム“ピタットハウス”にて平成 16 年 4 月末現在、直営 98 店舗・フランチャイズ 51 店舗のあわせて 149 店舗で賃貸アパート・マンション等の募集管理、住宅等の販売代理および不動産の売買仲介業務を行っております。

**スターツアメニティー㈱（連結子会社）**は賃貸アパート・マンション、駐車場、分譲マンション等の管理業務および附帯するリフォームメンテナンス、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営、ならびに賃貸事業を行っております。

**賃住保証サービス㈱**は賃貸住宅の入居者保証業務を行っております。

国外では**Starts Pacific Inc.（米国ロサンゼルス市）（連結子会社）**、**Starts International Hawaii Inc.（米国ハワイ州）（連結子会社）**、**Starts International Australia Pty, Ltd.（豪州ゴールドコースト）**、**台湾世達志不動産顧問股分有限公司（台湾台北市）**、**Starts International Korea Co, Ltd.（韓国ソウル市）**が、それぞれ不動産の売買および賃貸の仲介業務、不動産管理業務を行っております。

平成 15 年 10 月には中国上海市に**Starts (Shanghai) Consulting Service Ltd.** を設立いたしました。

### 《建設事業》

**スターツ㈱**は首都圏及び全国主要都市（九州地区を除く）において、**九州スターツ㈱**は九州地区において、それぞれ遊休地の土地有効活用等に伴う企画提案、建設受注業務および設計・施工を行っております。

**スターツホーム㈱（連結子会社）**は首都圏を中心に戸建住宅建築工事・リフォーム工事等の請負を、**エステイメンテナンズ㈱**は賃貸住宅を中心とした営繕工事を行っております。

### 《分譲不動産事業》

**スターツ㈱**は、首都圏において戸建住宅および中高層住宅の分譲を行っております。

**スターツホテル開発㈱**は千葉県浦安市にて進行中の宿泊特化型ホテル（平成 17 年初夏開業予定）の開発事業を行っております。

### 《その他事業》

**スターツ出版㈱（連結子会社）**は、情報誌「OZマガジン」、フリーペーパー「メトロミニッツ」を中心とした出版事業とウェブサイト「OZモール」等を媒体としたメディア事業を行っております。

**㈱リアルジョブ**は、ピタットハウスFC事業推進、不動産管理総合支援ソフト「R」- 1」の販売、住宅情報誌「ピタットハウス」の企画制作・販売を、**㈱ウィーブ**はウェブサイトやモバイルサイトの企画・開発・運営管理等を行っております。

**スターツ商事㈱（連結子会社）**は住宅設備機器の卸、レストラン経営、物販業等を、**シャーロック㈱**はカード式玄関キー「シャーロック」等のセキュリティシステムの企画・販売を、**カーライフサービス㈱**は自動車の売買を行っております。

**㈱スターツツーリスト（連結子会社）**は旅行業を行っております。

**スターツ証券㈱（連結子会社）**は株式等の売買のほか不動産証券化商品や保険商品等も合わせた資産運用コンサルティング業務を行っております。

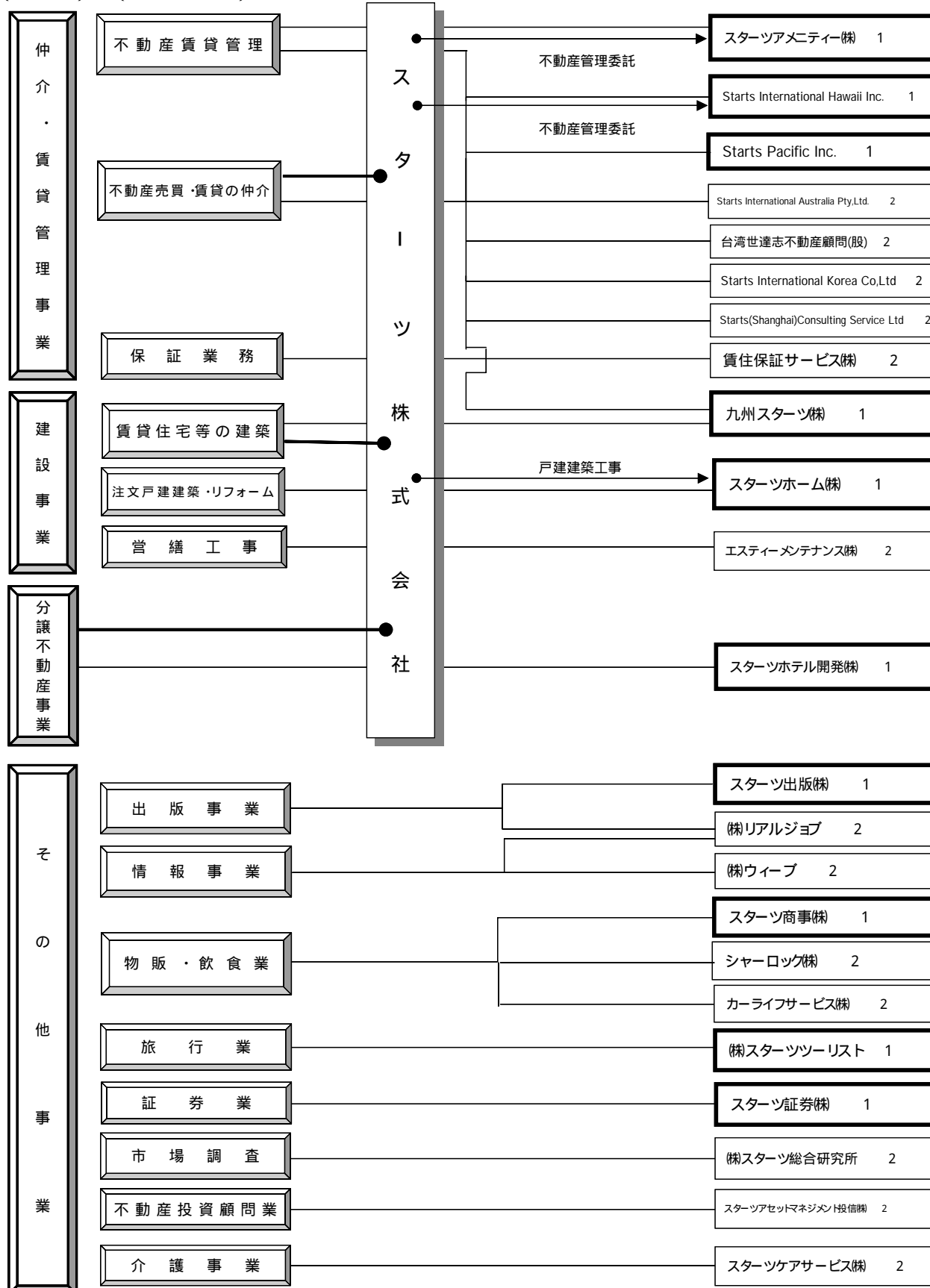
**㈱スターツ総合研究所**は起業コンサルティング、マーケティング調査等を行っております。

**スターツアセットマネジメント投信㈱**は不動産投資信託における運用コンサルティング業を目的として設立、現在開業準備をすすめております。

**スターツケアサービス㈱**は、平成 15 年 7 月に高齢者介護事業を目的として設立、現在 2 ヶ所のグループホームの運営を行っております。

# 【当社グループ図】

(事業区分) (業務内容)



1 連結子会社 10社  
2 非連結子会社 13社

スターツケアサービス(株)は平成15年7月に、九州スターツ(株)は平成15年8月に、Starts(Shanghai)Consulting Service Ltd.は平成15年10月に、それぞれ設立いたしました。

## 2. 経営方針

### 基本方針

当社企業グループは、資産活用の「トータル・ソリューション・カンパニー」として不動産・金融を中心とした資産運用コンサルティング業を基盤に、そこから派生する不動産仲介・賃貸管理等のフィービジネスの拡充を図りながら、インターネットや雑誌などのメディア事業、流通・物販事業など地域の人々の暮らしに密着した関連事業を総合的に展開することでお客様の様々なニーズに応え、一生涯お付き合いいただける「総合生活文化企業」を志向しており、長いお付き合いのなかで様々なサービスを提供することにより安定的な収益が見込める「ストック型収益積層ビジネスモデル」を拡充することを基本方針としております。

### 中長期的な経営戦略

平成 15 年 3 月に策定いたしました当社グループの中期経営計画に基づき、基幹事業であります資産運用コンサルティング業から派生する不動産仲介・賃貸管理等のフィービジネス業務の強化を図るため、フランチャイズ展開も含め不動産営業店舗「ピタットハウス」の新店を積極的にすすめるとともに、インターネットなどのメディアを利用した物件情報の提供やサービスシステムの構築、研修制度等の充実による人材育成により他社との差別化を図りながら安定収益体質を強固なものにしてまいります。さらに、「住まい」に対するユーザーのニーズが多様化しているなか、高齢者向け住宅施設、短期滞在型のサービスアパートメント、ホテルなど従来の賃貸住宅の延長線上に位置付けられる新商品の企画・開発を推進し、賃貸住宅を中心に蓄積してきた不動産管理事業のノウハウを活かしながら、新たな施設運営事業への取組みをとおして総合的な不動産管理サービス事業への転換を図り、より一層の安定収益基盤の拡充を推し進めてまいります。

このような安定的な収益力を背景に、平成 17 年 3 月期を最終期として長期保有商品等の売却による資産圧縮、有利子負債の削減をすすめながら、「総合生活文化企業」として地域に密着した各事業が連携して質の高いサービスの提供やシステムの改善等に努め、金利上昇リスクにも対応でき、景気に左右されない安定した財務体質を確立し、グループ全体の収益力向上を追求してまいります。

なお、当連結会計期間におきましては、「ピタットハウス」は首都圏および関西圏においてフランチャイズ店を含め 32 店舗を開設し、平成 16 年 3 月末現在では全国 147 店舗のネットワークとなりました。また、平成 15 年 8 月には従来から取引のある全国主要都市の不動産会社のなかで、当社の経営理念に賛同いただける会社との提携組織「SEA ネットワーク」を立ち上げました（平成 16 年 3 月末現在：提携会社 98 社、230 店舗）。今後は、相互の情報交換にもとづき顧客満足度を高めながら全国にビジネスチャンスを広げられるシステムを確立し、さらなるネットワークの拡大を推進してまいります。

### 利益配分に関する基本方針

配当政策につきましては、将来の事業展開や財務体質強化のため内部留保の充実に努めるとともに、株主各位に対して一定水準の安定した配当を継続していくことを基本方針としております。

当連結会計年度におきましては、株主各位への利益還元といたしまして、平成 16 年 3 月 15 日開催の取締役会にて株式分割（1：1.5）を決議し、平成 16 年 5 月 20 日に実施いたしました。

期末配当金につきましては、期初の予定どおり 1 株につき 5 円（年間 10 円）を実施させていただく予定でございますが、今後につきましても引き続き年間 10 円以上の配当を継続していく方針でございます。

### 【連結目標経営指標】

	平成 15 年 3 月期実績	平成 16 年 3 月期実績	平成 18 年 3 月期目標
総資産	728 億円	705 億円	680 億円
当期純利益	13 億円	16.3 億円	26 億円
総資産利益率 (ROA)	1.8%	2.3%	3.8%
配当金	年間配当 8 円	年間配当 10 円	年間配当 10 円以上
株主資本比率	8.4%	10.8%	18.3%

#### 投資単位の引き下げに関する考え方および方針等

株式投資単位の引き下げは、個人投資家の株式市場への参入を促進させ、株式の流動性を高める有効な施策であると考えております。当社は平成16年3月15日開催の取締役会の決議により、平成16年5月20日付で株式分割(1:1.5)を実施するとともに、株式の流動性をさらに高めるため単元株式数の引き下げ(1,000株から500株)を行いました。

今後につきましても引き続き、当社株式の株価、出来高、株主数等の推移や株式市場の動向を考慮し、また投資家に向けた情報開示等を積極的に行いながら、当社株式の流動性の向上に努めてまいります。

#### コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方およびその施策

##### (コーポレート・ガバナンスに関する基本的な考え方)

当社は、顧客第一主義、人間性を重視した組織運営により、株主とともに永続的に発展する企業であり続けることを理念としております。経営環境の変化にスピーディーに対応し、かつ企業理念にもとづき確かな意思決定を図ることができる組織体制の確立がコーポレート・ガバナンスの基本であると考えており、現在の取締役、監査役制度を一層強化しつつ、より透明性の高い公正な経営を目指してまいりたいと考えております。

##### (コーポレート・ガバナンスに関する施策の実施状況)

当社の取締役会は、経営の基本方針、法令で定められた事項や経営に関する重要事項を決定するとともに、取締役の職務の執行を監督する機関と位置付け、月1回開催し、また必要に応じて随時開催しているほか、経営環境の変化に迅速に対応すべく、経営戦略を中心とする常務会を月1回開催しております。

また、当社は監査役制度を採用しており、監査役は4名であります。このうち1名は常勤監査役として職務し、取締役会や経営会議等の重要な会議に出席するほか、当社の業務監査を積極的に実施し、社外監査役とともに業務執行の適法性、妥当性のチェックをしております。さらに内部監査体制として内部監査室があり、随時内部監査を実施し、内部規程にもとづき適正に業務推進がなされているか監査しております。

当社およびグループ全体の会計監査は、監査法人日本橋事務所に依頼しており、監査以外にも会計等に関する様々な助言をいただいております。また顧問弁護士にも必要に応じて助言をいただき、監査役監査および内部監査とあわせて、業務執行の適法性等をチェックできる環境を整えております。

### 3. 経営成績

#### 当期の概況

当社企業グループにおきましては、経営方針に記載のとおり、平成15年3月に策定いたしました中期経営計画にもとづき、地域に密着したサービスの提供やグループ各事業の連携による相乗効果を高めながら、景気に左右されない収益体質、財務体質の強化に努めてまいりました。

その結果、当連結会計年度の売上高は700億26百万円(前年同期比3.6%増)、営業利益は56億49百万円(前年同期比3.8%増)、経常利益は50億47百万円(前年同期比10.9%増)、連結当期純利益は16億30百万円(前年同期比24.3%増)となり、過去最高益を更新いたしました。

#### キャッシュ・フローの状況

当連結会計年度における現金及び現金同等物は、前連結会計年度末と比較し36億20百万円増加し、117億63百万円の残高となりました。

当連結会計年度における各キャッシュ・フローの状況は、次のとおりであります。

(営業活動によるキャッシュ・フロー)

営業活動によるキャッシュ・フローは税金等調整前当期純利益38億39百万円のほか、住宅金融公庫融資等の売掛債権36億87百万円の回収があり、69億22百万円(前年同期比5億49百万円減)となりました。

(投資活動によるキャッシュ・フロー)

投資活動によるキャッシュ・フローは、有形固定資産の売却に伴い15億17百万円の収入がありましたが、時間貸駐車場「ナビパーク」の新規開設および「ピタットハウス」の新店に伴う設備、スターツケアサービス(当社100%子会社)の設立等により、7億45百万円の資金を使用(前年同期比5億86百万円減)いたしました。

(財務活動によるキャッシュ・フロー)

財務活動によるキャッシュ・フローは、既存の借入金の約定弁済および分譲不動産の販売に伴う資金返済等により、24億29百万円の資金を使用(前年同期比31億36百万円減)いたしました。

#### セグメント別の概況

事業種類別セグメントごとの業績の概況は次のとおりであります。

( ) 仲介・賃貸管理事業

仲介部門におきましては、営業店舗「ピタットハウス」を直営店、フランチャイズ店あわせて首都圏に20店舗、関西地区を中心とした地方都市に12店舗、合計32店舗を新たに開設いたしました。あわせて、エリアスーパーバイザーを配置し研修制度を充実させながら、質の高いサービスの提供に注力してまいりました。売買の仲介におきましては競売方式による住宅売買システム「マイホームオークション」の出展物件数が月平均で140件を超え、成約率30%で推移、受取手数料の増加に大きく寄与いたしました。また、売買の仲介の専業部署「販売センター」を各エリアに設置し、業務の効率化による収益機会の拡大に努めてまいりました。平成16年3月末現在の不動産管理物件数は、アパート・マンション管理戸数60,766戸(前年同期比5,613戸増)、月極め駐車場台数61,393台(前年同期比3,769台増)、時間貸駐車場「ナビパーク」の運営566カ所6,665台(前年同期比131カ所1,357台増)、企業の社宅管理代行業におきましては住宅19,728室(前年同期比4,409戸増)、駐車場2,238台(受託企業数65社)を受託、これに分譲マンション管理戸数2,190戸、24時間緊急対応サービス「アクセス24」受託戸数9,338戸を加えますと、**住宅92,022戸、駐車場70,296台**となりました。管理物件数の増加に伴い、入居者の賃貸斡旋手数料、管理業務に伴う管理手数料や附帯するメンテナンス工事売上、時間貸駐車場収入ならびに賃貸事業収入などが安定的に拡大し、国外におきましても米国不動産市場の活況により売買仲介手数料収入等が堅調に推移してまいりました結果、当連結会計年度の業績は売上高241億89百万円(前年同期比19.5%増)、営業利益33億81百万円(前年同期比9.4%増)となりました。今後につきましては、「平成17年3月期末ピタットハウス200店舗」の目標のもと新規店舗の開設を引き続き積極的に行うとともに、新たに投資用物件のオークション「インベスターズ・オークション」を立ち上げ、手数料収入の拡大に努めてまいります。

仲介・賃貸管理事業 販売実績

(金額単位：百万円)

区 分	前連結会計年度 〔自 平成14年4月 1日 至 平成15年3月31日〕		当連結会計年度 〔自 平成15年4月 1日 至 平成16年3月31日〕	
	金額		金額	
不動産受取手数料	8,360		9,107	
メンテナンス売上	5,333		5,861	
賃 貸 収 入	6,541		9,220	
計	20,234		24,189	

( ) 建設事業

建設事業部門におきましては、遊休地所有者への土地有効活用事業の提案において、土地の形状にあわせて規格型商品のみならず、周辺施設や人口・世帯動向、顧客ニーズの把握など綿密なマーケティングデータにもとづく地域に最も適応した事業プランの提案に取り組んでおります。セキュリティ機能や収納の充実など女性の視点に立った仕様の賃貸住宅『オザリア』に代表されるコンセプト型賃貸住宅、免震構造の賃貸住宅、高齢者向けの住宅・施設、幼稚園など地域ニーズの高まりを受け、新たな商品の企画開発および事業提案を積極的に行ってまいりました。特にコンセプト型賃貸住宅は入居者の人気も高く、オーナーにとっても魅力のある商品として事業提案が可能なことから、当社の営業エリアを拡大する上でも戦略的な商品と位置付けております。また、オフィスビルの空室問題をはじめ、都心部における所有資産の有効活用のニーズも高まりが見られることから、新たに「日本橋営業所」を設置し情報収集に努め、営業基盤の拡大を図ってまいりました。注文戸建部門におきましては、個人顧客を中心とした住宅展示場における営業活動のほか、地域のデベロッパー向けの企画商品やスケルトンリフォームの開発など従来のノウハウを活かした新たな取り組みを推進しております。当連結会計年度の業績は売上高 309 億 45 百万円（前年同期比 15.2%増）、営業利益 25 億 25 百万円（前年同期比 46.6%増）となりました。

建設事業契約状況及び販売実績

(金額単位：百万円)

項 目 期	種 別	前期繰越高	当期受注高	計	完成工事高	次期繰越高		当期施工高
						手持高	うち施工高	
当連結会計年度 自 平成15年4月1日 至 平成16年3月31日	一般住宅	2,128	2,794	4,922	2,135	2,787	1,388	2,700
	賃貸住宅	36,837	31,127	67,965	25,822	42,142	4,263	25,673
	その他	3,344	3,051	6,396	2,987	3,409	364	2,976
	計	42,311	36,973	79,285	30,945	48,340	6,016	31,351
前連結会計年度 自 平成14年4月1日 至 平成15年3月31日	一般住宅	2,463	2,406	4,870	2,741	2,128	823	2,972
	賃貸住宅	38,737	18,121	56,859	20,021	36,837	4,412	22,227
	その他	2,726	4,700	7,426	4,081	3,344	374	4,013
	計	43,927	25,227	69,155	26,843	42,311	5,610	29,213

( )分譲不動産事業

分譲不動産部門におきましては、「社会資本(ストック)としての住宅・システムの創造」をテーマに「ユニバーサルデザイン」を取り入れたマンション分譲・戸建分譲事業を行っております。事業用地の取得は当社の基盤の営業エリアであります東京都東部地区、千葉県市川市・浦安市・八千代市・成田市などに特化し厳選の上、さらにプロジェクト毎に近隣よりモニターを募り、顧客のニーズを反映させたコンセプトの明確なプランを実現させ、地域に適合した商品の供給を行ってまいりました。当連結会計年度の業績につきましては、千葉県八千代市・成田市における戸建住宅および土地分譲の販売に注力するとともに、中期経営計画にもとづく長期保有商品の売却を積極的にすすめてまいりました結果、売上高 80 億 57 百万円、営業損失 8 億 26 百万円となりました。

今後につきましては、これまでに培ってきました当社の商品開発のノウハウを活かしながら、開発リスク等は分散させた共同事業方式など新たなスキームによる事業推進も研究しながら「社会資本としての住宅」の供給に注力してまいります。また、長期保有商品につきましては、平成 17 年 3 月期を最終期といたしまして引き続き売却をすすめてまいります。

分譲不動産契約状況

(金額単位：百万円)

種別	期別 区分	前連結会計年度 〔自 平成14年4月 1日〕 〔至 平成15年3月31日〕				当連結会計年度 〔自 平成15年4月 1日〕 〔至 平成16年3月31日〕			
		契約高		契約残高		契約高		契約残高	
		数量	金額	数量	金額	数量	金額	数量	金額
戸建住宅		74	3,035	21	915	64	2,680	26	1,064
マンション分譲		173	4,183	14	340	129	3,650	77	2,485
賃貸住宅		4	737	-	-	5	2,054	-	-
中古住宅		24	381	1	15	32	686	-	-
土地		27	665	7	194	50	1,260	7	190
合計		302	9,003	43	1,465	280	10,333	110	3,740

分譲不動産販売状況

(金額単位：百万円)

区分	前連結会計年度 〔自 平成14年4月 1日〕 〔至 平成15年3月31日〕		当連結会計年度 〔自 平成15年4月 1日〕 〔至 平成16年3月31日〕	
	数量	金額	数量	金額
戸建住宅	59	2,492	59	2,531
マンション分譲	404	9,943	66	1,505
賃貸住宅	4	737	5	2,054
中古住宅	24	372	33	701
土地	25	566	50	1,263
売上高計	516	14,112	213	8,057



#### ( ) その他事業

「Deep Love」シリーズなど書籍の販売収入、情報誌「OZマガジン」やフリーペーパー「メトロミニッツ」の広告収入等が順調に推移してきたほか、「モスバーガー」や「am/pm」などの物販・飲食業、書店「東西書房」は堅調であり、住宅設備機器の卸販売、金融商品の販売やコンサルティング収入、法人向けの団体旅行を中心とした旅行業などは、地域に密着した営業活動やグループ内情報の活用により、それぞれの事業の収益力は確かなものとなってまいりました。当連結会計年度の売上高は68億34百万円(前年同期比6.8%増)、営業利益4億92百万円(前年同期比31.5%増)となりました。

#### 今後の見通し

今後の見通しにつきましては、まだ所得・雇用環境の回復には時間を要するものと思われませんが、国内経済全般としては回復基調が続くものと思われれます。このような状況のもと、当社企業グループといたしましては地域密着型営業により、「住まい」を中心とする生活関連事業への潜在的かつ多様なニーズを的確に捉え、質の高いサービスの提供により顧客満足度を高めながら、引き続き景気に左右されない安定収益基盤の拡充を図ってまいります。

特にピタットハウス店舗の出店による営業エリアの拡大及び賃貸管理受託営業の推進、遊休資産有効活用提案等による不動産管理物件の創出は、仲介・賃貸管理事業などのフィービジネス部門の基盤となりますので中期経営計画にもとづき積極的に取り組み、収益力の向上とともに財務体質を強化してまいります。

なお、通期の業績につきましては、引き続きフィービジネス部門が順調に推移すること、賃貸住宅を中心とした建設事業において受注残高が増加してまいりましたことから、連結売上高760億円、経常利益60億円、当期純利益20億円を見込んでおります。また、個別の業績につきましては、売上高466億円、経常利益27億円、当期純利益10億60百万円を見込んでおります。

#### 4.連結財務諸表等

##### (1)比較連結貸借対照表

(単位:百万円)

<b>資 産 の 部</b>					
期 別  科 目	当連結会計年度 (平成16年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成15年3月31日現在)		比較増減
	金 額	構 成 比 %	金 額	構 成 比 %	金 額
<b>流動資産</b>	(50,901)	(72.1)	(50,974)	(70.0)	( 73)
現金及び預金	13,962		10,285		3,677
受取手形及び売掛金	5,822		9,509		3,687
有価証券	276		185		91
たな卸資産	27,117		27,548		431
販売用不動産前渡金	332		273		59
前払費用	864		668		196
繰延税金資産	995		1,034		39
その他	1,637		1,554		83
貸倒引当金	108		86		22
<b>固定資産</b>	(19,685)	(27.9)	(21,842)	(30.0)	( 2,157)
1)有形固定資産	(13,788)	(19.5)	(15,720)	(21.6)	( 1,932)
建物及び構築物	4,514		5,379		865
土地	7,927		8,936		1,009
その他	1,345		1,405		60
2)無形固定資産	(401)	(0.6)	(444)	(0.6)	( 43)
ソフトウェア他	401		444		43
3)投資その他の資産	(5,495)	(7.8)	(5,677)	(7.8)	( 182)
投資有価証券	1,603		1,060		543
長期貸付金	230		268		38
長期前払費用	271		294		23
再評価に係る繰延税金資産	-		830		830
繰延税金資産	445		562		117
その他	4,240		3,944		296
貸倒引当金	1,296		1,284		12
<b>資産合計</b>	<b>70,587</b>	<b>100.0</b>	<b>72,816</b>	<b>100.0</b>	<b>2,229</b>

(単位:百万円)

負債の部					
期別 科目	当連結会計年度 (平成16年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成15年3月31日現在)		比較増減
	金額	構成比 %	金額	構成比 %	金額
<b>流動負債</b>	(40,833)	(57.9)	(46,213)	(63.5)	( 5,380)
買掛金及び工事未払金	10,700		13,730		3,030
短期借入金	12,013		16,778		4,765
1年以内返済予定の 長期借入金	6,149		4,778		1,371
未払法人税等	864		208		656
未払費用	175		45		130
賞与引当金	447		428		19
完成工事補償引当金	21		4		17
その他	10,462		10,238		224
<b>固定負債</b>	(20,984)	(29.7)	(19,743)	(27.1)	(1,241)
長期借入金	20,403		19,267		1,136
退職給付引当金	223		199		24
役員退職慰労引当金	187		181		6
その他	170		94		76
<b>負債合計</b>	61,818	87.6	65,956	90.6	4,138
少数株主持分					
期別 科目	当連結会計年度 (平成16年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成15年3月31日現在)		比較増減
	金額	構成比 %	金額	構成比 %	金額
少数株主持分	1,113	1.6	761	1.0	352
資本の部					
期別 科目	当連結会計年度 (平成16年3月31日現在)		前連結会計年度 (平成15年3月31日現在)		比較増減
	金額	構成比 %	金額	構成比 %	金額
資本金	2,571	3.6	2,571	3.5	-
資本剰余金	2,208	3.1	2,208	3.0	-
利益剰余金	2,916	4.1	2,694	3.9	222
土地再評価差額金	27	0.0	1,220	1.8	1,247
その他の有価証券 評価差額金	51	0.0	112	0.2	163
為替換算調整勘定	87	0.1	18	0.0	69
自己株式	32	0.0	24	0.0	8
<b>資本合計</b>	7,655	10.8	6,098	8.4	1,557
<b>負債・少数株主持分及び資本合計</b>	70,587	100.0	72,816	100.0	2,229

(注)1.百万円未満の金額は切り捨てて記載しております。

②比較連結損益計算書

(単位:百万円)

期別 科目	当連結会計年度 〔自平成15年4月1日 至平成16年3月31日〕		前連結会計年度 〔自平成14年4月1日 至平成15年3月31日〕		比較増減	
	金額	構成比	金額	構成比	金額	前期比
.売上高	70,026	100.0	67,589	100.0	2,437	3.6
.売上原価	51,593	73.7	50,300	74.4	1,293	2.6
売上総利益	18,433	26.3	17,289	25.6	1,144	6.6
.販売費及び 一般管理費	12,784	18.3	11,844	17.5	940	7.9
営業利益	5,649	8.1	5,444	8.1	205	3.8
.営業外収益						
受取利息	31		44		13	
その他	412	444	277	322	135	122
.営業外費用						
支払利息	955		1,050		95	
その他	90	1,045	167	1,217	77	172
経常利益	5,047	7.2	4,549	6.7	498	10.9
.特別利益	33	0.0	40	0.1	7	17.5
.特別損失						
固定資産売却損	949		1,708		759	
その他	291	1,241	400	2,109	109	868
税金等調整前当期純利益	3,839	5.5	2,481	3.7	1,358	54.7
法人税、住民税及び事業税	932	1.3	309	0.5	623	201.6
法人税等調整額(減算)	889	1.3	817	1.2	72	8.8
少数株主持分利益	387	0.6	42	0.1	345	821.4
当期純利益	1,630	2.3	1,311	1.9	319	24.3

③)比較連結剰余金計算書

(単位:百万円)

期別 科目	当連結会計年度 〔自平成15年4月1日〕 〔至平成16年3月31日〕	前連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕	比較増減
	金額	金額	金額
<b>(資本剰余金の部)</b>			
.資本剰余金期首残高	2,208	2,208	-
資本準備金期首残高	-	2,208	-
.資本剰余金期末残高	2,208	2,208	-
<b>(利益剰余金の部)</b>			
.利益剰余金期首残高	2,694	2,322	372
連結剰余金期首残高	-	2,322	-
.利益剰余金増加高	1,630	1,311	319
当期純利益	1,630	1,311	319
.利益剰余金減少高	1,407	939	468
連結会社増加に伴う剰余金減少高	-	94	94
再評価差額金取崩額	1,247	756	491
配当金	147	88	59
役員賞与	13	-	13
.利益剰余金期末残高	2,916	2,694	222

④比較連結キャッシュ・フロー計算書

(単位:百万円)

科目	期 別	
	当連結会計年度 〔自平成15年4月1日 至平成16年3月31日〕	前連結会計年度 〔自平成14年4月1日 至平成15年3月31日〕
<b>・営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税金等調整前当期純利益	3,839	2,481
減価償却費	926	957
有形固定資産除売却損益	1,209	1,846
有価証券売却損益	0	6
有価証券評価損益	92	89
投資有価証券評価損	11	44
会員権評価損	-	7
貸倒引当金の増加額	33	141
賞与引当金の増加額	19	50
退職給付引当金の増加額	23	29
役員退職慰労引当金の増減額	5	60
受取利息及び受取配当金	73	44
支払利息	955	1,050
為替差損益	62	49
売上債権の増減額	3,687	5,361
たな卸資産の増減額	372	2,873
仕入債務の増減額	3,032	-
役員賞与支払額	13	2,767
その他	211	2,351
小計	8,151	8,829
利息及び配当金の受取額	59	44
利息の支払額	1,007	1,086
法人税等の支払額	277	316
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,922	7,471
<b>・投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
定期預金の増減	56	33
有価証券の売却による収入	0	99
有形固定資産の売却による収入	1,517	363
有形固定資産等の取得による支出	1,503	1,254
投資有価証券の取得による支出	105	54
関係会社株式の取得による支出	178	138
貸付金の支出	11	10
貸付金の回収	43	29
その他	451	401
投資活動によるキャッシュ・フロー	745	1,331
<b>・財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の増減額	1,614	439
長期借入による収入	9,323	13,813
長期借入金の返済による支出	9,967	19,715
配当金の支払額	146	88
少数株主への株式発行による収入	1	-
その他	26	14
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,429	5,565
<b>・現金及び現金同等物に係る換算差額</b>	127	95
<b>・現金及び現金同等物の増減額</b>	3,620	478
連結子会社増加に伴う現金及び現金同等物の増額	-	146
<b>・現金及び現金同等物の期首残高</b>	8,142	7,518
<b>・現金及び現金同等物の期末残高</b>	11,763	8,142

## 連結財務諸表作成の基本となる重要な事項

### 1. 連結の範囲に関する事項

#### 連結子会社

スターツアメニティー株式会社  
 スターツ出版株式会社  
 スターツホーム株式会社  
 スターツ商事株式会社  
 株式会社スターツツーリスト  
 スターツ証券株式会社  
 九州スターツ株式会社  
 スターツホテル開発株式会社  
 Starts Pacific Inc.  
 Starts International Hawaii Inc.

なお、平成15年10月に九州地区の営業の譲渡をいたしました九州スターツ株式会社を、新たに連結子会社といたしました。

#### 非連結会社

株式会社リアルジョブ  
 株式会社ウィーブ  
 シャーロック株式会社  
 株式会社スターツ総合研究所  
 Starts International Australia Pty,Ltd.  
 台湾世達志投資顧問股イ分有限公司  
 Starts International Korea Co,Ltd.  
 Starts(Shanghai)Consulting Survice Ltd.  
 スターツケアサービス株式会社  
 スターツアセットマネジメント投信株式会社  
 エスティーメンテナンス株式会社  
 カーライフサービス株式会社  
 賃住保証サービス株式会社

なお、非連結子会社の総資産額、売上高、当期純利益及び剰余金の各合計額は、連結財務諸表上の総資産額、売上高、連結純利益及び剰余金に対し、いずれも僅少であり、全体として連結財務諸表に重要な影響を及ぼしておりません。

### 2. 持分法の適用に関する事項

非連結子会社13社は、それぞれ連結純損益及び剰余金に及ぼす影響が軽微であり、かつ全体として重要性がないため持分法の適用から除外しております。

### 3. 連結子会社の事業年度に関する事項

スターツ出版株式会社の決算日は12月31日ですが、連結決算日との差異が3ヶ月以内につき、当該事業年度の財務諸表を用いております。当該決算日と連結決算日との間の重要な取引は連結上調整を行うこととしております。また、スターツホーム株式会社の決算日は6月30日ですが、連結決算日にて仮決算を行っております。

### 4. 会計処理基準に関する事項

#### (1) 重要な資産の評価基準及び評価方法

たな卸資産	主として個別法に基づく原価法
有価証券	
売買目的有価証券	時価法
子会社株式及び関連会社株式	総平均法による原価法
その他の有価証券	時価のあるもの 決算日の市場価格等に基づく時価法 (評価差額は全部資本直入法により 処理し、売却原価は総平均法により 算定)
	時価のないもの 総平均法による原価法

- (2) 重要な減価償却資産の減価償却方法
- |        |  |
|--------|--|
| 有形固定資産 | 親会社は定率法（但し建物（建物附属設備を除く）については定額法）、国内連結子会社は主として定額法、海外連結子会社については所在地国の会計基準に基づく定額法によっております。 |
| 無形固定資産 | 定額法によっております。<br>なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間（5年）に基づいております。                         |
- (3) 重要な引当金の計上基準
- |           |   |
|-----------|---|
| 貸倒引当金     | 売掛債権等の貸倒損失に備えるため、一般債権については、貸倒実績率により貸倒懸念債権等については個別に債権の回収可能性を勘案し、回収不能見込額を計上しております。  |
| 賞与引当金     | 従業員賞与の支給に備えるため、国内連結会社においては、支給見込額基準により計上しております。  |
| 退職給付引当金   | 国内連結会社においては、従業員退職金の支払に備えるため、当連結会計年度末における退職給付債務及び企業年金制度に係る年金資産の見込額に基づき、当連結会計年度末において発生していると認められる額を計上しております。<br>なお、数理計算上の差異は、各事業年度の発生時における従業員の平均残存勤務期間以内の一定の年数（5年）による定額法によりそれぞれ発生翌事業年度から費用処理することとしております。 |
| 役員退職慰労引当金 | 役員の退職慰労金の支出に備えるため、内規に基づく期末要支給額を計上することとしております。   |
| 完成工事補償引当金 | 完成工事にかかる瑕疵担保に要する費用に充てるため親会社では補償実績率により計上しております。  |
- (4) 重要なリース取引の処理方法  
リース物件の所有権が借主に移転すると認められるもの以外のファイナンス・リース取引については、通常の賃貸借取引に係る方法に準じた会計処理によっております。
- (5) 消費税等の会計処理方法  
消費税等は税抜方式により処理しております。  
なお、控除対象外消費税のうち固定資産等に係るものは、長期前払費用に計上しております。

#### 5. 連結子会社の資産及び負債の評価に関する事項

連結子会社の資産及び負債の評価については、全面時価評価法を採用しております。

#### 6. 連結調整勘定の償却に関する事項

連結調整勘定の償却については、5年間で均等償却することとしておりますが、金額が僅少な場合は発生年度に全額償却することとしております。

#### 7. 利益処分項目等の取扱いに関する事項

連結剰余金計算書は、連結会計年度中に確定した利益処分に基づいて作成しております。

#### 8. 連結キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲

連結キャッシュ・フロー計算書上の現金及び現金同等物には、手許現金及び要求払預金のほか、取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する流動性の高い、容易に換金可能でありかつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない短期投資を計上しております。



## (連結貸借対照表関係)

当連結会計年度 (平成16年3月31日現在)	前連結会計年度 (平成15年3月31日現在)
有形固定資産の減価償却累計額 5,278百万円	有形固定資産の減価償却累計額 4,674百万円
自己株式数 26,339株	自己株式数 18,179株
子会社の有する親会社株式数 35,000株	子会社の有する親会社株式数 35,000株
<p>土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、再評価差額金を資本の部に計上しております。</p> <p>&lt;再評価の方法&gt; 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4項に定める地価税法(平成3年法律第69号)第16条に規定する地価税の課税価格の計算基礎となる土地の価格を算出するために国税庁長官が定めて公表した方法により算出した価格等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法</p> <p>再評価を行った年月 平成12年3月31日 再評価を行った土地の当期末における 時価と再評価後の帳簿価額との差 1,254百万円</p>	<p>土地の再評価に関する法律(平成10年3月31日公布法律第34号)に基づき、事業用の土地の再評価を行い、再評価差額金を資本の部に計上しております。</p> <p>&lt;再評価の方法&gt; 土地の再評価に関する法律施行令(平成10年3月31日公布政令第119号)第2条第4項に定める地価税法(平成3年法律第69号)第16条に規定する地価税の課税価格の計算基礎となる土地の価格を算出するために国税庁長官が定めて公表した方法により算出した価格等に基づいて、奥行価格補正等合理的な調整を行って算出する方法</p> <p>再評価を行った年月 平成12年3月31日 再評価を行った土地の当期末における 時価と再評価後の帳簿価額との差 985百万円</p>

## (連結キャッシュ・フロー計算書関係)

当連結会計年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)	前連結会計年度 (自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	現金及び現金同等物の期末残高と連結貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
現金及び預金勘定 13,962百万円	現金及び預金勘定 10,285百万円
預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 2,199百万円	預入れ期間が3ヶ月を超える定期預金 2,142百万円
現金及び現金同等物 11,763百万円	現金及び現金同等物 8,142百万円

## (リース取引関係)

当連結会計年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)	前連結会計年度 (自平成14年4月1日 至平成15年3月31日)
(オペレーティングリース)	(オペレーティングリース)
未経過リース料期末残高相当額	未経過リース料中間期末残高相当額
1年以内 235百万円	1年以内 226百万円
1年超 338百万円	1年超 418百万円
合計 574百万円	合計 645百万円

## (税効果会計)

当連結会計年度 自平成15年4月1日 至平成16年3月31日	前連結会計年度 自平成14年4月1日 至平成15年3月31日
<p>(1)繰延税金資産及び負債の発生の主なる原因の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <p>販売用不動産評価損 690百万円</p> <p>退職給付引当金繰入額限度超過額 83百万円</p> <p>賞与引当金繰入額限度超過額 176百万円</p> <p>役員退職慰労引当金繰入超過額 76百万円</p> <p>施設利用権評価損 306百万円</p> <p>未払事業税 63百万円</p> <p>その他 85百万円</p> <p>繰延税金資産計 1,482百万円</p> <p>繰延税金負債</p> <p>特別償却準備金 5百万円</p> <p>その他有価証券評価差額 35百万円</p> <p>繰延税金負債計 40百万円</p> <p>繰延税金資産の純額 1,441百万円</p> <p>再評価に係る繰延税金資産 24百万円</p>	<p>(1)繰延税金資産及び負債の発生の主なる原因の内訳</p> <p>繰延税金資産</p> <p>販売用不動産評価損 818百万円</p> <p>退職給付引当金繰入額限度超過額 67百万円</p> <p>賞与引当金繰入額限度超過額 140百万円</p> <p>役員退職慰労引当金繰入超過額 73百万円</p> <p>施設利用権評価損 288百万円</p> <p>未払事業税 13百万円</p> <p>繰越欠損 35百万円</p> <p>その他有価証券評価差額 65百万円</p> <p>その他 100百万円</p> <p>繰延税金資産計 1,604百万円</p> <p>繰延税金負債</p> <p>特別償却準備金 6百万円</p> <p>繰延税金資産の純額 1,597百万円</p> <p>再評価に係る繰延税金資産 830百万円</p>
<p>(2)法定実行税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実行税率 41.8%</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 3.2%</p> <p>住民税均等割 0.9%</p> <p>その他 1.6%</p> <p>税効果会計適用後の法人税負担率 47.5%</p>	<p>(2)法定実行税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p>法定実行税率 41.8%</p> <p>(調整)</p> <p>交際費等永久に損金に算入されない項目 4.1%</p> <p>住民税均等割 1.7%</p> <p>その他 2.2%</p> <p>税効果会計適用後の法人税負担率 45.4%</p>
	<p>(3)繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実行税率は、地方税法の改正(平成16年4月1日以降開始事業年度より法人事業税に外形標準課税を導入)に伴い、当連結会計年度末における一時差異等のうち、平成16年3月末までに解消が予定されるものは改正前の税率、平成16年4月以降に解消されるものは改正後の税率であります。この税率の変更により、当連結会計年度末の繰延税金資産の金額(繰延税金負債の金額を控除した金額)が16百万円減少し、当連結会計年度に費用計上された法人税等調整額が13百万円増加しております。</p>

## (退職給付関係)

当連結会計年度 (平成16年3月31日現在)	前連結会計年度 (平成15年3月31日現在)
<p>1.採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社グループは、昭和59年5月31日より勤続20年以上及び勤続3年以上20年未満の退職者を対象として、年金または退職一時金の給付を目的とする適格年金制度及び退職一時金制度を設けております。</p>	<p>1.採用している退職給付制度の概要</p> <p>当社グループは、昭和59年5月31日より勤続20年以上及び勤続3年以上20年未満の退職者を対象として、年金または退職一時金の給付を目的とする適格年金制度及び退職一時金制度を設けております。</p>
<p>2.退職給付債務及びその内訳</p> <p>(1)退職給付債務 1,075百万円</p> <p>(2)年金資産 824百万円</p> <p>(3)未積立退職給付債務(1)+(2) 250百万円</p> <p>(4)未認識年金資産 26百万円</p> <p>(5)会計基準変更時差異の未処理額 -百万円</p> <p>(6)未認識数理計算上の差異 52百万円</p> <p>(7)未認識過去勤務債務(債務の減額) -百万円</p> <p>(8)連結貸借対照表計上純額(3)-(4)+(5)+(6)+(7) 223百万円</p> <p>(9)前払年金費用 -百万円</p> <p>(10)退職給付引当金(7)-(8) 223百万円</p>	<p>2.退職給付債務及びその内訳</p> <p>(1)退職給付債務 951百万円</p> <p>(2)年金資産 642百万円</p> <p>(3)未積立退職給付債務(1)+(2) 308百万円</p> <p>(4)未認識年金資産 -百万円</p> <p>(5)会計基準変更時差異の未処理額 -百万円</p> <p>(6)未認識数理計算上の差異 108百万円</p> <p>(7)未認識過去勤務債務(債務の減額) -百万円</p> <p>(8)連結貸借対照表計上純額(3)-(4)+(5)+(6)+(7) 199百万円</p> <p>(9)前払年金費用 -百万円</p> <p>(10)退職給付引当金(7)-(8) 199百万円</p>
<p>3.退職給付費用の内訳</p> <p>退職給付費用 115百万円</p> <p>勤務費用 92百万円</p> <p>利息費用 20百万円</p> <p>期待運用収益 19百万円</p> <p>数理計算上の差異の費用処理額 21百万円</p>	<p>3.退職給付費用の内訳</p> <p>退職給付費用 142百万円</p> <p>勤務費用 136百万円</p> <p>利息費用 18百万円</p> <p>期待運用収益 21百万円</p> <p>数理計算上の差異の費用処理額 8百万円</p>
<p>4.退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <p>(1)割引率 3.0%</p> <p>(2)期待運用収益率 4.0%</p> <p>(3)退職給付見込額の期間配分方法 期間定額基準</p> <p>(4)過去勤務債務の処理年数 5年</p> <p>(5)未認識数理計算上の差異の処理年数 5年</p>	<p>4.退職給付債務等の計算の基礎に関する事項</p> <p>(1)割引率 3.0%</p> <p>(2)期待運用収益率 4.0%</p> <p>(3)退職給付見込額の期間配分方法 期間定額基準</p> <p>(4)過去勤務債務の処理年数 5年</p> <p>(5)未認識数理計算上の差異の処理年数 5年</p>

## 5.セグメント情報

### 1.事業の種類別セグメント情報

(単位:百万円)

	当連結会計年度(自平成15年4月1日～至平成16年3月31日)						
	分譲不動産	仲介・賃貸管理	建設	その他	計	消去又は全社	連結
<b>売上高及び営業損益</b>							
<b>売 上 高</b>							
(1) 外部顧客に対する売上高	8,057	24,189	30,945	6,834	70,026		70,026
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	-	1,501	1,505	4,328	7,335	(7,335)	-
<b>計</b>	<b>8,057</b>	<b>25,690</b>	<b>32,450</b>	<b>11,162</b>	<b>77,361</b>	<b>(7,335)</b>	<b>70,026</b>
<b>営 業 費 用</b>	<b>8,884</b>	<b>22,309</b>	<b>29,925</b>	<b>10,669</b>	<b>71,788</b>	<b>(7,411)</b>	<b>64,377</b>
<b>営業利益又は営業損失( )</b>	<b>826</b>	<b>3,381</b>	<b>2,525</b>	<b>492</b>	<b>5,572</b>	<b>( 76)</b>	<b>5,649</b>
<b>資産、減価償却費及び資本的支出</b>							
<b>資 産</b>	<b>22,922</b>	<b>17,716</b>	<b>8,875</b>	<b>8,867</b>	<b>58,382</b>	<b>12,204</b>	<b>70,587</b>
<b>減 価 償 却</b>	<b>7</b>	<b>586</b>	<b>171</b>	<b>131</b>	<b>896</b>	<b>29</b>	<b>926</b>
<b>資 本 的 支 出</b>	<b>0</b>	<b>775</b>	<b>48</b>	<b>78</b>	<b>903</b>	<b>-</b>	<b>903</b>

(単位:百万円)

	前連結会計年度(自平成14年4月1日～至平成15年3月31日)						
	分譲不動産	仲介・賃貸管理	建設	その他	計	消去又は全社	連結
<b>売上高及び営業損益</b>							
<b>売 上 高</b>							
(1) 外部顧客に対する売上高	14,112	20,234	26,843	6,398	67,589		67,589
(2) セグメント間の内部売上高又は振替高	4,012	1,098	834	3,658	9,604	(9,604)	-
<b>計</b>	<b>18,125</b>	<b>21,333</b>	<b>27,678</b>	<b>10,056</b>	<b>77,194</b>	<b>(9,604)</b>	<b>67,589</b>
<b>営 業 費 用</b>	<b>17,823</b>	<b>18,244</b>	<b>25,956</b>	<b>9,682</b>	<b>71,706</b>	<b>(9,561)</b>	<b>62,145</b>
<b>営業利益又は営業損失( )</b>	<b>302</b>	<b>3,089</b>	<b>1,722</b>	<b>374</b>	<b>5,487</b>	<b>(42)</b>	<b>5,444</b>
<b>資産、減価償却費及び資本的支出</b>							
<b>資 産</b>	<b>27,017</b>	<b>16,825</b>	<b>8,479</b>	<b>9,273</b>	<b>61,596</b>	<b>11,221</b>	<b>72,817</b>
<b>減 価 償 却</b>	<b>12</b>	<b>635</b>	<b>147</b>	<b>133</b>	<b>929</b>	<b>27</b>	<b>957</b>
<b>資 本 的 支 出</b>	<b>0</b>	<b>934</b>	<b>78</b>	<b>147</b>	<b>1,560</b>	<b>93</b>	<b>1,254</b>

(注) 1.事業区分及び事業の内容

当社の事業区分の方法は事業の種類により次のようにセグメンテーションしております。

(1) 分譲不動産事業

住宅等の分譲

(2) 仲介・賃貸管理事業

不動産売買及び賃貸借の仲介、不動産の管理並びに賃貸

(3) 建設事業

賃貸住宅、注文戸建住宅等の建築請負・設計・施工及びリフォーム工事の請負

(4) その他事業

出版事業、飲食店の経営、旅行代理店業、証券業、物販業他

2.資産のうち消去又は全社の項目に含めた全社資産の金額は14,660百万円であり、その主なものは、親会社での余資運用資金(現金及び有価証券)、長期投資資金(投資有価証券)及び管理部門に係る資産等であります。

3.所在地別セグメント情報

本邦以外の国または地域に所在する連結子会社の売上高(セグメント間の内部売上高を除く)は、連結売上高の10%未満であるため、記載を省略しております。

4.海外売上高

海外売上高は、連結売上高の10%未満であるため、記載を省略しております。

## 6.有価証券

当連結会計年度

### 1.売買目的有価証券

(単位:百万円)

種 類	当連結会計年度(平成16年3月31日現在)	
	連結貸借対照表 計上額	損益に含まれた 評価差額
(1) 株 式	111	30
(2) 公 社 債	10	0
(3) 投 資 信 託	155	61
合 計	276	92

### 2.その他の有価証券で時価のあるもの(平成16年3月31日)

	取得原価(百万円)	連結貸借対照表 計上額(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
(1) 株 式	178	333	154
小 計	178	333	154
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
(1) 株 式	353	293	59
(2) 債 券	10	10	0
社 債	10	10	0
(3) そ の 他	48	41	7
小 計	412	344	67
合 計	590	678	87

(注) 減損処理は、当連結会計年度末における時価が取得価額に対して著しく下落し、回復の見込みがないものを対象としておりますが、当該株式の減損にあたっては当連結会計年度における株価と簿価との乖離幅の変動状況並びに発行会社の最近の業績等を総合的に勘案して株価の回復可能性を判断しております。

### 3.当連結会計年度中に売却したその他の有価証券

(単位:百万円)

当連結会計年度 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
	-	-	-

### 4.時価のない有価証券の主な内容

(単位:百万円)

	当連結会計年度末(平成16年3月31日現在)
	連結貸借対照表計上額
その他有価証券 非 上 場 株 式 (店頭売買株式を除く)	230
合 計	230

5. その他の有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額 (平成16年3月31日現在)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超
債 券			
社 債		10	
合 計		10	

前連結会計年度 (平成15年3月31日)

1. 売買目的有価証券

(単位:百万円)

種 類	前連結会計年度 (平成15年3月31日現在)	
	連結貸借対照表 計 上 額	損益に含まれた 評 価 差 額
(1) 株 式	80	5
(2) 公 社 債	10	0
(3) 投 資 信 託	93	51
合 計	185	56

2. その他の有価証券で時価のあるもの (平成15年3月31日)

	取得原価(百万円)	連結貸借対照表 計上額(百万円)	差額(百万円)
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えるもの			
(1) 株 式	6	7	0
小 計	6	7	0
連結貸借対照表計上額が 取得原価を超えないもの			
(1) 株 式	461	291	169
(2) 債 券			
社 債	10	10	0
(3) そ の 他	48	28	20
小 計	520	329	190
合 計	526	337	189

(注) 減損処理は、当連結会計年度末における時価が取得価額に対して著しく下落し、回復の見込みがないものを対象としておりますが、当該株式の減損にあたっては当連結会計年度における株価と簿価との乖離幅の変動状況並びに発行会社の最近の業績等を総合的に勘案して株価の回復可能性を判断しております。

3. 前連結会計年度中に売却したその他の有価証券

(単位:百万円)

前連結会計年度 〔自平成14年4月1日〕 〔至平成15年3月31日〕	売却額	売却益の合計額	売却損の合計額
		4	

4.時価のない有価証券の主な内容

(単位:百万円)

	前連結会計年度末(平成15年3月31日現在)
	連結貸借対照表計上額
其他有価証券 非 上 場 株 式 (店頭売買株式を除く)	206
合 計	206

5.その他の有価証券のうち満期があるものの今後の償還予定額(平成15年3月31日現在)

(単位:百万円)

	1年以内	1年超5年以内	5年超
債 券			
社 債		10	
合 計		10	

## 7. 1株当たり情報

当連結会計年度 自 平成15年4月 1日 至 平成16年3月31日	前連結会計年度 自 平成14年4月 1日 至 平成15年3月31日
<p>1株当たり純資産額 518.08円 1株当たり当期純利益 109.44円</p> <p>なお、潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額については、新株予約権付社債等潜在株式がないため記載しておりません。</p>	<p>1株当たり純資産額 412.06円 1株当たり当期純利益 87.85円</p> <p>なお、潜在株式調整後 1株当たり当期純利益金額については、新株予約権付社債等潜在株式がないため記載しておりません。</p> <p>当連結会計年度から「1株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「1株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)を適用しております。なお、同会計基準及び適用指針を前連結会計年度に適用した場合の影響はありません。</p>

(注) 1株当たり当期純利益金額の算定上の基礎は以下のとおりであります。

	当連結会計年度 自 平成15年4月 1日 至 平成16年3月31日	前連結会計年度 自 平成14年4月 1日 至 平成15年3月31日
当期純利益 (百万円)	1,630	1,311
普通株式に帰属しない金額 (百万円)	16	13
(うち利益処分による役員賞与金)	(16)	(13)
普通株式に係る当期純利益 (百万円)	1,614	1,297
普通株式の期中平均株式数 (千株)	14,751	14,772